

OBWIESZCZENIE
RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 28 maja 2014 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2012-2016.

Na podstawie art.16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. 2011 r. Nr 197 poz. 1172 z późn. zm.) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały Nr XVIII/367/12 z dnia 25 stycznia 2012 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2012-2016 (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2012 r. poz. 2191), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) Uchwałą Nr XXI/476/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 kwietnia 2012 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2012-2016 (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2012 r., poz. 2192);
- 2) Uchwałą Nr XLII/987/13 Rady Miasta Katowice z dnia 27 listopada 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2012-2016 (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2013 r., poz. 7353);
- 3) Uchwałą Nr XLVII/1125/14 Rady Miasta Katowice z dnia 26 marca 2014 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2012-2016.

Przewodniczący Rady
Miasta Katowice

Jerzy Forajter

**UCHWAŁA NR XVIII/367/12
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 25 stycznia 2012 r.

w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2012-2016.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.)¹ oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150)², po przeprowadzeniu konsultacji społecznych w trybie art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2010 r. Nr 234, poz. 1536 z późn. zm.).

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA
KATOWICE NA LATA 2012 – 2016**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Wykonywanie zadania Miasta związanego z zapewnieniem lokali socjalnych i lokali zamiennych, zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także wskazywaniem tymczasowych pomieszczeń odbywa się poprzez wykorzystanie:

- 1) mieszkaniowego zasobu miasta Katowice;
- 2) lokali w budynkach będących własnością lub współwłasnością osób fizycznych lub prawnych znanych z miejsca pobytu, a administrowanych przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach;
- 3) lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością osób fizycznych lub prawnych nieadministrowanych przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach, na podstawie stosownych umów.

2. Ilekroć w Programie mowa o mieszkaniowym zasobie miasta Katowice, rozumie się przez to:

- 1) lokale będące własnością lub współwłasnością Miasta w budynkach będących własnością lub współwłasnością miasta Katowice zarządzane przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach lub inne podmioty;
- 2) lokale będące własnością Miasta w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice, zarządzane przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach lub inne podmioty;
- 3) lokale pozostające w samoistnym posiadaniu Miasta w budynkach zarządzanych przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach na podstawie karty inwentaryzacyjnej, jeżeli właściciel nieruchomości jest nieznan lub nie zostało ustalone miejsce jego pobytu;
- 4) lokale nabyte przez miasto Katowice, w formie spadku lub darowizny;
- 5) budynki nabyte przez miasto Katowice.

II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA KATOWICE W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE, TYMCZASOWE POMIESZCZENIA I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

§ 2. 1. W gospodarowaniu mieniem komunalnym Miasto uwzględnia analizę opłacalności utrzymywania zużytych technicznie i funkcjonalnie nieruchomości.

2. Jako właściwy przyjmuje się kierunek rozbiórki obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie lub gdy osiągnięcie warunków technicznych jakim powinien odpowiadać obiekt budowlany i jego usytuowanie, określonych w przepisach prawa budowlanego, nie jest możliwe.

3. Rozbiórki budynków, jako działania związane z uszczupleniem mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, powinny być wykonane planowo i rozłożone w czasie.

4. Przy podejmowaniu decyzji o rozbiórce budynków bierze się pod uwagę zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i programy uchwalone przez Radę Miasta Katowice.

5. Decyzje o rozbiórce budynków podejmuje się także na podstawie planowanych inwestycji.

6. Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach opracowuje zestawienie budynków kwalifikujących się do wyburzenia, dla których remont lub modernizacja nie jest zasadna ekonomicznie – do realizacji w danym roku budżetowym.

§ 3. 1. Na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Katowice w mieście Katowice wydziela się adresowo z mieszkaniowego zasobu miasta Katowice lokale, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne z wyłączeniem lokali spełniających wymogi lokalu socjalnego położonych w budynkach w ścisłym centrum miasta i w zależności od założeń na obszarach objętych lokalnymi programami rewitalizacji.

2. Jako kryterium do adresowego wydzielenia lokali socjalnych przyjmuje się:

- 1) lokale przeznaczone dotychczas na lokale socjalne;
- 2) część lokali mieszkalnych odzyskiwanych przez Miasto, z wyłączeniem lokali mieszkalnych:
 - a) z pełnym wyposażeniem w urządzenia techniczne w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice;
 - b) w budynkach wybudowanych po 2001 r., z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 c;
 - c) w budynkach po remoncie kapitalnym połączonym z termomodernizacją wykonanym po 2000 r., położonych w ścisłym centrum Katowic określonym w § 3 ust. 3 pkt 1.

3. Miasto podejmuje działania zmierzające do likwidacji lokali socjalnych w budynkach położonych:

- 1) ³w ścisłym centrum Katowic.

Ścisłe centrum Katowic obejmuje obszar wydzielony liniami granicznymi: al. Korfantego od Rynku do ul. Skargi, ul. Skargi do ul. Sokolskiej, ul. Sokolską wzdłuż Placu Wolności do ul. Matejki, ul. Matejki do ul. Słowackiego, ul. Słowackiego tunelem pod Dworcem Kolejowym do ul. Dworcowej, ul. Dworcową do wiaduktu kolejowego na wysokości ul. Św. Jana, wzdłuż torów kolejowych do ul. Damrota, ul. Damrota do ul. Warszawskiej, ul. Warszawską do skrzyżowania z ul. Mielęckiego, linią łączącą punkty na skrzyżowaniu ulic Mielęckiego z Warszawską i zakrętu przy budynku nr 16 na ul. Teatralnej, ul. Teatralną do Rynku.

Budynki zlokalizowane po obu stronach ulic określonych jako linia graniczna pozostają w strefie.

- 2) na obszarach objętych uchwalonymi przez Radę Miasta Katowice lokalnymi programami rewitalizacji miasta Katowice, o ile założenia programu tak stanowią.

§ 4. 1. Na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Katowice w mieście Katowice tworzy się zasób tymczasowych pomieszczeń. Na tymczasowe pomieszczenia przeznacza się lokale spełniające wymogi tymczasowego pomieszczenia z wyłączeniem lokali położonych w budynkach w ścisłym centrum miasta i w zależności od założeń, na obszarach objętych lokalnymi programami rewitalizacji.

2. Jako kryterium przeznaczania lokali na tymczasowe pomieszczenia dopuszcza się:

- 1) przekształcanie części istniejących lokali o niskim standardzie na pomieszczenia tymczasowe;

- 2) zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami;
- 3) adaptację pomieszczeń niezagospodarowanych na lokale mieszkalne, spełniających kryteria tymczasowego pomieszczenia.

3. Nie przeznaczają się na tymczasowe pomieszczenia lokali:

- 1) z pełnym wyposażeniem w urządzenia techniczne w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice;
- 2) w budynkach wybudowanych po 2001 r., z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
- 3) w budynkach po remoncie kapitalnym połączonym z termomodernizacją wykonanym po 2000 r., położonych w ścisłym centrum Katowic określonym w § 3 ust. 3 pkt 1;
- 4) na obszarach objętych uchwalonymi przez Radę Miasta Katowice lokalnymi programami rewitalizacji miasta Katowice, o ile założenia programu tak stanowią.

§ 5. ⁴Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2012 – 2016

Stan na	PROGNOZA								
	Wyburzenia	Sprzedaż	Nowe budownictwo	Przejęte do zasobu Miasta	Inne*	Ogółem ilość lokali	w tym		
							Tymczasowe pomieszczenia	Lokale socjalne	Pozostałe lokale
1	2	3	4	5	6	7=8+9+10	8	9	10
2012	44	176	50	11	109	17 010	25	792**	16 193
2013	9	170	0	41	21	16 973	30	950	15 993
2014	62	200	0	35	39	16 785	35	1000	15 750
2015	77	200	8	35	39	16 590	40	1050	15 500
2016	-	200	22	35	38	16 485	45	1100	15 340

* są to lokale mieszkalne powstałe m. in. w wyniku regulacji stanów prawnych, łączenia, podziału, przekształceń lokali

** ilość lokali określona na podstawie zarządzenia nr 703/2012 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 21.02.2012 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie wydzielenia z mieszkaniowego zasobu miasta Katowice lokali, które przeznaczają się na wynajem jako lokale socjalne

Źródło danych: KZGM w Katowicach oraz Wydział Edukacji Urzędu Miasta Katowice

§ 6. ⁵¹. Prognoza stanu technicznego komunalnych budynków mieszkalnych w latach 2012 – 2016

<i>Rok</i>	<i>Ilość budynków ogółem *</i>	<i>Stan techniczny dobry /liczba budynków/</i>	<i>Stan techniczny zadowolający /liczba budynków/</i>	<i>Stan techniczny niezadowolający /liczba budynków/</i>	<i>Stan techniczny zły /liczba budynków/</i>
2012	729	119	379	182	49
2013	727	131	393	158	45
2014	725	152	383	149	41
2015	723	161	371	148	43
2016	721	171	369	137	44

* w wykazie budynków nie ujęto budynków o charakterze czysto użytkowym
Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- Stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw.
- Stan zadowolający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych).
- Stan niezadowolający – drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany (np. balkony, wymiana instalacji).
- zły - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnej naprawy.

2. Prognoza stanu technicznego komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2012- 2016

Rok	Ilość mieszkań ogółem	w tym			stan techniczny dobry /liczba mieszkań/	w tym			stan techniczny zadowolający /liczba mieszkań/	w tym			stan techniczny niezadowolający /liczba mieszkań/	w tym			stan techniczny zły /liczba mieszkań/	w tym		
		lokale socjalne	tymczas. pom.	pozostałe lokale		lokale socjalne	tymczas. pom.	pozostałe lokale		lokale socjalne	tymczas. pom.	pozostałe lokale		lokale socjalne	tymczas. pom.	pozostałe lokale		lokale socjalne	tymczas. pom.	pozostałe lokale
2012	17010	792	25	16 193	5277	82	0	5195	8744	414	14	8316	2430	285	9	2136	559	11	2	546
2013	16973	950	30	15 993	5725	82	0	5643	8606	487	17	8102	2075	361	11	1703	567	20	2	545
2014	16785	1000	35	15 750	6072	82	0	5990	8313	412	19	7882	1846	478	14	1354	554	28	2	524
2015	16590	1050	40	15 500	6439	82	0	6357	7948	451	21	7476	1752	481	17	1254	451	36	2	413
2016	16485	1100	45	15 340	6801	82	0	6719	7622	486	23	7113	1674	488	20	1166	388	44	2	342

*w wykazie lokali ujęto lokale w budynkach będących własnością Miasta oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- Stan dobry - lokale usytuowane w budynku, który w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw.
- Stan zadowolający - lokale usytuowane w budynku, którego elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować, bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych).
- Stan niezadowolający - lokale usytuowane w budynku, w którym drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany (np. balkony, wymiana instalacji).
- zły - lokale usytuowane w budynku, w którym elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnej naprawy.

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 7. 1. Analizę potrzeb remontowych uwzględniającą utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta na poziomie standardów akceptowanych przez mieszkańców oraz wynikających z lokalizacji nieruchomości w mieście wykonuje Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

2. Przyjmuje się zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków komunalnego zasobu mieszkaniowego na lata 2012 – 2016:

- 1) planowanie w budżecie Miasta środków na remonty kapitalne i modernizacje budynków;
- 2) wykonanie analizy opłacalności remontu kapitalnego. Przy podejmowaniu decyzji o tym, czy inwestować w poprawę stanu budynków i remonty kapitalne, należy wziąć pod uwagę całościowe koszty podejmowania remontów kapitalnych oraz koszt zapewnienia alternatywnych, nowych lokali mieszkalnych dla obecnych najemców. Jako granicę opłacalności remontu zaleca się przyjąć limit obliczony na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jeżeli remont ma być droższy niż 70% iloczynu tego wskaźnika i powierzchni użytkowej budynku (nie dotyczy budynków zabytkowych), należy rozważyć decyzję o rozbiórce obiektu;
- 3) poprawa wizerunku ścisłego centrum Katowic i obszarów objętych uchwalonymi przez Radę Miasta Katowice lokalnymi programami rewitalizacji miasta Katowice;
- 4) modernizacja budynków wytypowanych do remontów kapitalnych nie posiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne;
- 5) poprawa jakości energetycznej budynków;
- 6) przywrócenie funkcji mieszkalnej w lokalach użytkowych powstałych na wyższych kondygnacjach budynków w wyniku zmiany sposobu użytkowania lokali z mieszkalnego na użytkowy;
- 7) zmiana sposobu użytkowania lokali, z mieszkalnego na użytkowy, zlokalizowanych na parterze budynku celem poprawy i zmiany funkcjonalności lokali użytkowych poprzez wydzielenie z lokali mieszkalnych znajdujących się nad lokalem lub w sąsiedztwie lokalu użytkowego dodatkowych pomieszczeń w celu ich połączenia.

§ 8. 1. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, przewidziany na lata 2012-2016, z podziałem na poszczególne lata, finansowany z budżetu Miasta, w ujęciu adresowym zawiera Wieloletni Plan Inwestycyjny miasta Katowice oraz Wieloletnia Prognoza Finansowa miasta Katowice, których obowiązkiem tworzenia wynika z odrębnych ustaw.

2. ⁶Planowane wydatki na remonty bieżące i modernizacje mieszkaniowego zasobu miasta Katowice z podziałem na kolejne lata w ujęciu kwotowym przedstawia tabela:

L.P.	TREŚĆ	WYKONANIE	PROGNOZA			
			ROK	2012	PLAN 2013	2014
1	2	3	4	5	6	7
1	Wydatki poniesione na remonty bieżące zasobu powierzonego w zarząd jednostce budżetowej w tym: - prace blacharsko-dekarskie; - prace instalatorskie; - prace kominiarskie; - prace zduńskie; - prace ślusarskie; - wymiana stolarki budowlanej; - remonty instalacji dźwigów; - remonty instalacji odgromowej; - remonty ogólnobudowlane; - remonty mieszkań;	8 640 875,01	9 763 000	10 500 000	10 500 000	10 500 000

	- prace rozbiórkowe; - odtwarzanie dokumentacji technicznej; - remonty pomieszczeń własnych; - usuwanie awarii; - konserwacje.					
2	Wydatki majątkowe jednostki budżetowej poniesione na realizację zadań inwestycyjnych poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz zakupy inwestycyjne w tym m.in.: - wymiana stolarki otworowej w lokalach gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w ramach realizowanych termomodernizacji; - wyposażenie mieszkań w instalacje etażowe centralnego ogrzewania i modernizacja instalacji c.o. w budynkach; - rekonstrukcja klatek schodowych wraz z wymianą instalacji elektrycznej i robotami towarzyszącymi; - wyposażenie budynków w instalacje przeciwpożarowe; - rozbudowa i rekonstrukcja przewodów kominowych w budynkach.	4 217 017,57	7 316 400	10 015 000	10 000 000	10 000 000
	OGÓLEM (1+2)	12 857 892,58	17 079 400	20 515 000	20 500 000	20 500 000

§ 9. Projekty rocznych planów inwestycji i remontów bieżących budynków i lokali opracowuje Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w oparciu o:

- 1) zadania inwestycyjne i remontowe wynikające z programów gospodarczych wymienionych w § 8 ust. 1.
- 2) analizę potrzeb remontowych; jako podstawowe kryterium przyjmuje się stopień zagrożenia i brak możliwości eksploatacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego nieruchomości i wyremontowanie lokali zwalnianych przez dotychczasowych użytkowników;
- 3) analizę wniosków o modernizację budynków i lokali; jako podstawowe kryterium przyjmuje się rozwiązania związane z likwidacją niskiej emisji oraz działania energooszczędne;
- 4) możliwe do przeznaczenia na ten cel środki finansowe;
- 5) uchwalone przez wspólnoty mieszkaniowe roczne plany gospodarcze zarządu nieruchomością wspólną i środki zgromadzone na ten cel na rachunkach bankowych wspólnot mieszkaniowych.

§ 10. W celu zrealizowania planów remontowo – inwestycyjnych, nakłada się na Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach obowiązek wykonania na rzecz miasta Katowice przyjętych do realizacji zadań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 11. ⁷Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2016

Wyszczególnienie	WYKONANIE	PROGNOZA			
	2012	2013	2014	2015	2016
Sprzedaż (szt.)	176	170	200	200	200

§ 12. Wprowadza się jako zasadę nietworzenie kolejnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice. Wyjątek stanowi tworzenie nowych wspólnot mieszkaniowych poprzez zbywanie lokali mieszkalnych w nieruchomościach tzw. klatkowych, stanowiących własność Miasta, jeżeli dokonana analiza w odniesieniu do konkretnego budynku wykaże celowość takiego działania.

§ 13. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2016 odbywać się będzie przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) wolne lokale mieszkalne należące do zasobów miasta Katowice o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice należy zbywać w drodze przetargu nieograniczonego;
- 2) wolne lokale mieszkalne należące do zasobów miasta Katowice o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 80m² w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice lub innych podmiotów, których sprzedaż doprowadzi do zniesienia współwłasności z udziałem Miasta, należy zbywać w drodze przetargu nieograniczonego;
- 2a) ⁸dopuszcza się możliwość sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego wolnych lokali mieszkalnych należących do zasobów miasta Katowice, zlokalizowanych w ścisłym centrum Katowic, o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 80m², w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta;
- 3) dążyć do zbywania nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi. Wszystkie zwalniane budynki mieszkalne jednorodzinne (pustostany) powinny być zbywane przez Miasto w drodze przetargu nieograniczonego;
- 4) dążyć do zbycia ostatniego lokalu mieszkalnego należącego do zasobu mieszkaniowego Miasta w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych, których sprzedaż spowoduje zniesienie tej współwłasności oraz zbycia lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością innych podmiotów;
- 5) dopuszczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących własnością miasta Katowice, z zastrzeżeniem pkt. 6, w przypadku gdy wszyscy najemcy lokali w nieruchomości przystąpili do czynności związanych ze skutecznym nabyciem lokali w nieruchomości;
- 6) wyłączone są ze sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych po 2001 r i w budynkach będących własnością miasta Katowice, w których wykonano po 2000 r. remont kapitalny lub remont kapitalny połączony z termomodernizacją;
- 7) przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych będących własnością miasta Katowice w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, w których w ostatnich 10 latach poniesiono znaczne nakłady na poprawę stanu technicznego nieruchomości, Prezydent Miasta Katowice może zastosować indywidualne warunki sprzedaży lokali mieszkalnych, uwzględniające poniesione przez Miasto nakłady na roboty budowlane;
- 8) ⁹przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych będących własnością miasta Katowice w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, nie wyraża się zgody na zbycie w przypadku gdy najemca:
 - a) zalega z bieżącymi opłatami czynszowymi lub innymi zobowiązaniami wobec miasta Katowice,
 - b) korzysta z dodatku mieszkaniowego,
 - c) posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego,
 - d) nie zamieszkuje w lokalu.

2. ¹⁰Wykaz lokali planowanych do sprzedaży, o których mowa w ust. 1 pkt 4 przedstawia tabela:

L.P.	ADRES	ILOŚĆ LOKALI W BUDYNKU	ILOŚĆ LOKALI GMINNYCH
<i>Budynki będące własnością wspólnot mieszkaniowych</i>			
1	ul. Astrów 1	8	1
2	ul. Astrów 3	6	1
3	ul. Boya-Żeleńskiego 112	1	1
4	ul. Broniewskiego 13	9	1
5	ul. Bronisławy 20	5	1
6	ul. Bronisławy 24	6	1
7	ul. Bronisławy 30	5	1
8	ul. Chrobrego 21	8	1
9	ul. Czerwińskiego 9	6	1
10	ul. Gliwicka 26	5	1
11	ul. Grażyńskiego 12	6	1
12	ul. Grażyńskiego 18	6	1
13	ul. Grażyńskiego 40	12	1
14	ul. Grażyńskiego 59A	6	1
15	ul. Hłakowiczówny 25A	12	1
16	ul. Kanarków 1,1A,1B,1C	6	1
17	ul. Kanarków 3,3A,3B,3C	6	1
18	ul. Kanarków 5	8	1
19	ul. Kanarków 6	8	1
20	ul. Kołobrzaska 19	12	1
21	ul. Lompy 26	6	1
22	ul. Małopolska 2	4	1
23	ul. Sokolska 62	12	1
24	ul. Panewnicka 23	6	1
25	ul. Piotrowicka 42	4	1
26	ul. Powstańców 24	6	1
27	ul. Reymonta 36	8	1
28	ul. Rybnicka 12	10	1
29	ul. Śląska 35B	5	1
30	ul. Sokolska 9	12	1
31	ul. Sokolska 47A	9	1
32	ul. Wita Stwosza 23	1	1
33	ul. Wileńska 20	4	1
34	pl. Wolności 1	5	1
35	ul. Ks. Kard. Wyszyńskiego 10	9	1
36	ul. Ks. Kard. Wyszyńskiego 16	6	1
37	ul. Ks. Kard. Wyszyńskiego 24	6	1
38	ul. Ks. Kard. Wyszyńskiego 26	7	1
39	ul. Gen. Zajączka 18	4	1
40	ul. Zamułkowa 3	3	1
<i>Budynki będące własnością innych podmiotów</i>			
41	ul. Józefowska 114	-	1
42	ul. Józefowska 114A	-	1

43	ul. Józefowska 116	-	1
44	ul. Józefowska 118A	-	1
45	ul. Łączna 2	-	1
46	ul. Modrzewiowa 24	-	1
47	ul. Roździeńskiego 90	-	1
48	ul. Ścigały 35A	-	1

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 14. 1. Przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu miasta Katowice zmierzające do stopniowego podwyższania wysokości stawek czynszów mieszkaniowych do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania lokali i uwzględniającego odpowiedni poziom nakładów na remonty.

2. ¹¹Prezydent Miasta Katowice ustala stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, począwszy od 2015 roku, co dwa lata.

3. ¹²Stawka czynszu za najem lokali mieszkalnych, o której mowa w ust. 2, będzie wzrastać co dwa lata o około:

- a) 7% - dla lokali położonych w budynkach zakwalifikowanych do grupy I, II;
- b) 12% - dla lokali położonych w budynkach zakwalifikowanych do grupy III, IV, V, VI, VII, VIII.

Przynależność budynków do poszczególnych grup określa zarządzenie nr 229/2011 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 27 maja 2011 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i czynszu za najem lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne.

4. Wolne lokale mieszkalne w budynkach będących własnością lub współwłasnością Miasta o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny oraz tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie miasta Katowice.

6. W uzasadnionych przypadkach upoważnia się Prezydenta Miasta Katowice do podwyższania czynszu lokali mieszkalnych do maksymalnych granic określonych ustawowo.

7. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższona w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

8. Prezydent Miasta Katowice określając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali. Prezydent Miasta Katowice może zastosować dodatkowe – ponad opisane w ustawie – czynniki podwyższające lub obniżające.

9. Stawka czynszu w lokalach mieszkalnych zasobu mieszkaniowego miasta Katowice w budynkach wybudowanych po 2001 r. i w budynkach, w których wykonano remont kapitalny połączony z termomodernizacją po 2000 r. może zostać ustalona na poziomie dopuszczalnych maksymalnych granic określonych ustawowo.

10. Wysokość stawki czynszu, o którym mowa w ust. 9 nie dotyczy stawek czynszów, których wysokość została ustalona w trybie przetargu.

11. Opłaty za lokale mieszkalne, w mieszkaniowym zasobie miasta Katowice o tych samych walorach, powinny być porównywalne.

12. 1) Dopuszcza się możliwość obniżki stawki czynszu, ustalonej przez Prezydenta Miasta Katowice, za najem lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela, jeżeli wysokość stawki czynszu za najem lokalu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu i najemcy nie przysługuje dodatek mieszkaniowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;

2) Nie dopuszcza się możliwości obniżki stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego w drodze przetargu.

13. Obniżka stawki czynszu, o której mowa w ust. 12 pkt. 1, może być przyznana jednorazowo na okres 12 miesięcy.

14. Stawka czynszu na wniosek najemcy z zastrzeżeniem postanowień ust. 12 – 13, może być obniżona:

1) W przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) o 70%, gdy dochód najemcy nie przekracza 55% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- b) o 60%, gdy dochód najemcy przekracza 55% i nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- c) o 50%, gdy dochód najemcy przekracza 100% i nie przekracza 120% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- d) o 40%, gdy dochód najemcy przekracza 120% i nie przekracza 150% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- e) o 30%, gdy dochód najemcy przekracza 150% i nie przekracza 175% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2) W przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) o 70%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 40% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- b) o 60%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- c) o 50%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 70% i nie przekracza 85% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- d) o 40%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 85% i nie przekracza 105% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- e) o 30%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 105% i nie przekracza 125% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

15. Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku najemcy o obniżkę czynszu, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela, obniżony czynsz obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca po dacie złożenia wniosku.

16. Miasto Katowice będzie prowadzić efektywne działania w zakresie polityki czynszowej poprzez:

- 1) windykacje zaległości czynszowych;
- 2) prowadzenie systemu zamian lokali;
- 3) ¹³wdrożenie programu umożliwiającego odpracowanie zaległości czynszowych.

§ 15. 1. Miasto prowadzi aktywną politykę gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym poprzez:

- 1) upoważnienie Prezydenta Miasta Katowice do stopniowego podwyższania stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego poziomu pozwalającego na prowadzenie prawidłowej działalności w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi;
- 2) wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po 2001 r. i w budynkach będących własnością Miasta, w których wykonano po 2000 r. remont kapitalny lub remont kapitalny połączony z termomodernizacją;
- 3) wyłączenie ze sprzedaży lokalu, który nie został wyłączony ze sprzedaży na podstawie odrębnych przepisów, przez 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu:
 - a) lokalu mieszkalnego o stawce czynszu ustalonej w drodze przetargu;

- b) lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta najmowanego w wyniku dobrowolnej zamiany z kontrahentem, który zwolnił lokal nienależący do mieszkaniowego zasobu Miasta;
- c) lokalu użytkowego o stawce czynszu ustalonej w drodze przetargu lub lokalu wyłączonego z przetargu licytacyjnego;
- d) ¹⁴lokalu mieszkalnego oddanego w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę;
- 4) ograniczenie sprzedaży lokali użytkowych do nieruchomości, w których wyodrębnienie własności lokalu użytkowego nie spowoduje utworzenia nowej wspólnoty mieszkaniowej z udziałem miasta Katowice;
- 5) ¹⁵oddawanie lokali mieszkalnych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

2. Wyłączenie ze sprzedaży lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 nie dotyczy przypadku, gdy sprzedaż lokalu spowoduje zniesienie współwłasności nieruchomości z udziałem miasta Katowice.

VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA KATOWICE ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA KATOWICE W KOLEJNYCH LATACH

§ 16. 1. Dla zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice przyjmuje się następujące sposoby zarządzania:

- 1) dla lokali Miasta w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice wyznacza się imiennie przedstawiciela właściciela – miasta Katowice do reprezentowania go we wspólnocie mieszkaniowej;
- 2) Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach przejmuje odpowiedzialność właściciela – miasta Katowice w stosunkach z najemcami lokali i reprezentuje go wobec zarządów lub zarządców wspólnot mieszkaniowych w zakresie czynności administracyjnych;
- 3) dla nieruchomości będących własnością lub współwłasnością miasta Katowice i w posiadaniu samoistnym Miasta przyjmuje się zarządzanie przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach, który ponosi pełną odpowiedzialność za utrzymanie budynku. Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach wykonuje jednocześnie polecenia właściciela (współwłaściciela) – miasta Katowice w zakresie sposobu i określenia wysokości opłat czynszowych oraz zawierania umów;
- 4) dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w obiektach szkół i placówek oświatowych przyjmuje się zarządzanie przez dyrektora szkoły lub placówki oświatowej, który ponosi pełną odpowiedzialność za utrzymanie budynku. Dyrektor szkoły lub placówki oświatowej wykonuje jednocześnie polecenia właściciela – miasta Katowice w zakresie sposobu i określenia wysokości opłat czynszowych oraz zawierania umów;
- 5) dla lokali mieszkalnych nabytych przez Miasto w nieruchomościach będących własnością innych podmiotów przyjmuje się zarządzanie przez administrację tych podmiotów po podpisaniu stosownej umowy, do czasu ich zbycia.

§ 17. Przyjmuje się następujące zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice:

- 1) dążyć do osiągnięcia stanu lokali mieszkalnych i nieruchomości na poziomie standardów akceptowanych przez mieszkańców i wynikających z lokalizacji nieruchomości w mieście;
- 2) optymalizować wyniki z najmu lokali użytkowych;
- 3) przyjąć kryteria ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z nieruchomością (wynajem, sprzedaż, wyburzenie budynku).

§ 18. 1. Dla Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach:

- 1) nie przewiduje się administrowania wspólnotami mieszkaniowymi,
- 2) przyjmuje się możliwość upoważnienia imiennego pracowników do reprezentowania miasta Katowice we wspólnotach mieszkaniowych.

2. Dopuszcza się możliwość zarządzania lokalami Miasta w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych przez zarządców nieruchomości wspólnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Przyjmuje się, w celu zagwarantowania utrzymania mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w nie pogorszonym stanie technicznym, realizowanie umów zawartych przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach z podmiotami zewnętrznymi na usługi i roboty budowlane.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 19. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowią:

- 1) środki z budżetu Miasta;
 - 2) źródła zewnętrzne.
2. Miasto aktywnie działa na rzecz pozyskania innych środków finansowania gospodarki mieszkaniowej.
3. ¹⁶Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 – 2016

L.P.	ŚRODKI Z BUDŻETU MIASTA	WYKONANIE	PLAN		PROGNOZA	
			2012	2013	2014	2015
	ROK					
1	2	3	4	5	6	7
1	Na zakup usług eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem zasobu powierzonego w zarząd jednostce budżetowej, na utrzymanie jednostki zarządzającej oraz remonty bieżące i konserwacje	109 102 177,51	116 922 059	107 364 046	121 829 059	121 209 059
2	Na realizację zadań inwestycyjnych poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym i zakupy inwestycyjne	4 217 017,57	6 826 400	4 451 000	10 000 000	10 000 000
3	Na realizację zadań inwestycyjnych wskazanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej*	4 370 469,29	16 780 000	14 091 491	5 138 980	3 240 000
4	Na budownictwo komunalne wskazane w Wieloletniej Prognozie Finansowej* (Środki jednostki budżetowej oraz Wydziału Inwestycji)	3 661 673,25	0	2 000 000	4 600 000	2 100 000
	OGÓLEM (1+2+3+4)	121 351 337,62	140 528 459	127 906 537	141 568 039	136 549 059

* Wartość środków przeznaczonych na finansowanie wskazanych zadań inwestycyjnych jest zgodna z przyjętą Wieloletnią Prognozą Finansową miasta Katowice na lata 2012-2035

VIII. ¹⁷WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA KATOWICE, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH MIASTO JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

§ 20. ¹⁸Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2012 – 2016, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także zakupy inwestycyjne.

L.P.	TREŚĆ	WYKONANIE	PLAN		PROGNOZA	
			2012	2013	2014	2015
	ROK					
1	2	3	4	5	6	7
1	Koszty bieżącej eksploatacji związane z utrzymaniem zasobu powierzonego w zarząd jednostce budżetowej oraz na utrzymanie jednostki zarządzającej	51 881 917,99	59 159 059	63 727 046	66 029 059	65 409 059
2	Koszty remontów bieżących przeprowadzanych w zasobie powierzonym w zarząd jednostce budżetowej wraz z kosztami usług konserwacyjnych	8 640 875,01	9 763 000	5 087 000	10 500 000	10 500 000
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto jest jednym ze współwłaścicieli	23 279 002,36	23 500 000	16 750 000	23 500 000	23 500 000
	w tym					
-	eksploatacja i wynagrodzenie członków Zarządu lub Zarządcy	10 907 469,92	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000
-	remonty w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	12 371 532,44	12 500 000	5 750 000	12 500 000	12 500 000
4	Koszty ponoszone z tytułu opłat niezależnych od właściciela dla użytkowników lokali gminnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	25 300 382,15	24 500 000	21 800 000	21 800 000	21 800 000
5	Koszty remontów kapitalnych, modernizacji oraz wydatki poniesione na zakupy inwestycyjne	8 587 486,86	23 606 400	18 542 491	15 138 980	13 240 000
	w tym					
-	realizacja zadań inwestycyjnych poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz zakupy inwestycyjne	4 217 017,57	6 826 400	4 451 000	10 000 000	10 000 000
-	realizacja zadań inwestycyjnych wskazanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej*	4 370 469,29	16 780 000	14 091 491	5 138 980	3 240 000
6	Wydatki inwestycyjne na budownictwo komunalne wskazane w Wieloletniej Prognozie Finansowej* (Środki jednostki budżetowej oraz Wydziału Inwestycji)	3 661 673,25	0	2 000 000	4 600 000	2 100 000
	OGÓLEM WYDATKI (1+2+3+4+5+6)	121 351 337,62	140 528 459	142 730 550	141 568 039	136 549 059

* Wartość środków przeznaczonych na finansowanie zadań inwestycyjnych wykazanych w pkt 6 i 7 jest zgodna z przyjętą Wieloletnią Prognozą Finansową miasta Katowice na lata 2012-2035.

IX. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA KATOWICE

§ 21. Przyjąć warianty postępowania w zakresie przydzielania lokali zamiennych w związku z remontem i przebudową lokali i budynków, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga:

- 1) Miasto zabezpiecza lokal zamienny na czas remontu koniecznego. Po zakończeniu remontu lub przebudowy udostępnia naprawiony lokal w ramach istniejącego stosunku prawnego, naliczając czynsz z uwzględnieniem nowych parametrów lokalu;
- 2) Miasto zabezpiecza lokal zamienny na czas nieoznaczony i wypowiada stosunek najmu dotychczas użytkowanego lokalu.

§ 22. 1. ¹⁹Miasto umożliwia zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta:

- 1) w ramach zamiany z Miastem;
- 2) z wyszukany kontrahentem;
- 3) na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Miasta Katowice odnośnie Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice.

2. W celu osiągnięcia optymalizacji zajmowanej powierzchni mieszkań w stosunku do wielkości gospodarstwa domowego oraz osiąganego przez nie dochodu Miasto prowadzić będzie program aktywnej zamiany mieszkań.

§ 23. 1. Dążyć do poprawy stanu technicznego, estetycznego i wykorzystania mieszkaniowego zasobu miasta Katowice poprzez działania określone odrębnymi programami uchwalonymi przez Radę Miasta Katowice.

2. Dla lokali znajdujących się w budynkach o szczególnych walorach architektoniczno - konserwatorskich lub lokalizacyjnych nieobjętych programami, o których mowa w ust. 1, albo w celu poprawy stanu technicznego, estetycznego lub wykorzystania budynku, Prezydent Miasta Katowice może przyjąć indywidualny sposób zagospodarowania lokalu, dotyczący w szczególności: zbycia, zmiany sposobu użytkowania lub warunków najmu lokalu.

§ 24. Dopuszczyć możliwość zbywania nieruchomości budynkowych lub ich zespołów wymagających znacznych nakładów finansowych na remonty kapitalne połączone z modernizacją, w szczególności nieruchomości, w których lokale mieszkalne posiadają powierzchnię użytkową przekraczającą 80m². Do sprzedaży wyznacza się nieruchomości budynkowe po przydzieleniu mieszkańcom lokali zamiennych.

§ 25. 1. Dążyć do zniesienia współwłasności miasta Katowice:

- 1) w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice poprzez zbywanie lokali będących własnością Miasta na rzecz ich najemców lub w przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) w nieruchomościach, których Miasto jest współwłaścicielem części ułamkowych poprzez zbywanie udziałów Miasta w drodze przetargu lub zbywanie lokali stanowiących własność Miasta po wyodrębnieniu ich własności na rzecz najemców lub w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszczyć wstrzymanie działań zmierzających do zniesienia współwłasności miasta Katowice, o którym mowa w ust. 1, w obszarach objętych między innymi lokalnymi programami rewitalizacji, do czasu zakończenia ustalonych programem działań.

3. Dopuszczyć nabywanie przez Miasto lokali w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice lub części ułamkowych w nieruchomościach, których Miasto jest współwłaścicielem, dla nieruchomości zlokalizowanych między innymi w obszarach objętych lokalnymi programami rewitalizacji, w celu ustanowienia na rzecz Miasta wyłącznej własności tych nieruchomości.

§ 26. 1. Prezydent Miasta Katowice lub upoważnione przez niego osoby, w szczególności uzasadnionych przypadkach, na wniosek Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach lub na wniosek osoby zobowiązanej do opuszczenia i opróżnienia lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu bez orzeczonego uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, a której zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego przysługuje prawo do takiego lokalu, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

2. Jako szczególnie uzasadnione przypadki rozumie się m.in. celowość opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu o dużej powierzchni, wysokim standardzie wyposażenia technicznego lub wysokim zadłużeniu.

§ 27. 1. Miasto, w myśl art. 21 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przewiduje lokale zamienne dla najemców lokali mieszkalnych, którzy nie skorzystali z oferty pierwszeństwa zakupu używanego lokalu położonego w budynkach należących do wspólnoty mieszkaniowej lub innych podmiotów.

2. W przypadku nieskorzystania z oferty nabycia lokalu na zasadach określonych w ust. 1 następuje wypowiedzenie umowy najmu lokalu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

3. Zwolnione lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 przeznacza się do zbycia w przetargu nieograniczonym.

4. Wykaz lokali planowanych do zbycia, zawarty został w § 13 ust. 2 Programu.

§ 28. 1. Dążyć do uregulowania stanów prawnych nieruchomości tzw. jednoklatkowych powstałych w wyniku niewłaściwie przygotowanej prywatyzacji lokali, którą poprzedził niewłaściwy podział geodezyjny jednej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

2. Dla uregulowania stanów prawnych nieruchomości o których mowa w ust. 1, miasto Katowice przejmie na siebie ciężar finansowy i przygotowanie całego procesu prawnego.

§ 29. Miasto reguluje stany prawne nieruchomości pozostających w jego posiadaniu samoistnym poprzez:

- 1) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- 2) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa jako jedyne spadkobiercę i w dalszej kolejności komunalizację;
- 3) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez miasto Katowice jako jedyne spadkobiercę.
- 4) ²⁰postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez spadkobierców właścicieli celem przeniesienia przez nich własności nieruchomości na miasto Katowice w drodze nieodpłatnych czynności prawnych;
- 5) ²¹postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez spadkobierców właścicieli w przypadku, gdy nieruchomość stanowi współwłasność ułamkową miasta Katowice celem prawidłowego zarządzania zasobem.

¹⁾ tekst jednolity ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ogłoszony w Dzienniku Ustaw z 2013 r., poz. 594,

²⁾ tekst jednolity ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ogłoszony w Dzienniku Ustaw z 2014 r., poz. 150,

³⁾ § 3 ust. 3 pkt 1 w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 uchwały nr XLII/987/13 Rady Miasta Katowice z dnia 27 listopada 2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2012-2016 (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2013 r., poz. 7353), która weszła w życie z dniem 24 grudnia 2013 r.,

⁴⁾ § 5 w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 uchwały, o której mowa w przypisie 3,

⁵⁾ § 6 w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 uchwały nr XXI/476/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 kwietnia 2012 r. zmieniającej uchwałę Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2012-2016 (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2012 r., poz. 2192), która weszła w życie z dniem 13 czerwca 2012 r., zmieniony przez § 1 pkt 3 uchwały, o której mowa w przypisie 3,

⁶⁾ § 8 ust. 2 w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 4 uchwały, o której mowa w przypisie 3,

⁷⁾ § 11 w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 5 uchwały, o której mowa w przypisie 3,

-
- ^{8]} § 13 ust. 1 pkt 2a) dodany przez § 1 pkt 6 uchwały, o której mowa w przypisie 3,
- ^{9]} § 13 ust. 1 pkt 8 dodany przez § 1 pkt 7 uchwały, o której mowa w przypisie 3,
- ^{10]} § 13 ust. 2 w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 8 uchwały, o której mowa w przypisie 3,
- ^{11]} § 14 ust. 2 w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 9 uchwały, o której mowa w przypisie 3,
- ^{12]} § 14 ust. 3 w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 9 uchwały, o której mowa w przypisie 3,
- ^{13]} § 14 ust. 16 pkt 3 dodany przez § 1 pkt 10 uchwały, o której mowa w przypisie 3,
- ^{14]} § 15 ust. 1 pkt 3 lit. d) dodana przez § 1 uchwały nr XLVII/1125/14 Rady Miasta Katowice z dnia 26 marca 2014 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2012-2016 (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r., poz.2331), która weszła w życie z dniem 26 kwietnia 2014 r.,
- ^{15]} § 15 ust. 1 pkt 5 dodany przez § 1 pkt 11 uchwały, o której mowa w przypisie 3,
- ^{16]} § 19 ust. 3 w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 uchwały, o której mowa w przypisie 5, zmieniony przez § 1 pkt 12 uchwały, o której mowa w przypisie 3,
- ^{17]} tytuł rozdziału VIII w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 uchwały, o której mowa w przypisie 5,
- ^{18]} § 20 w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 4 uchwały, o której mowa w przypisie 5, zmieniony przez § 1 pkt 13 uchwały, o której mowa w przypisie 3,
- ^{19]} § 22 ust. 1 w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 14 uchwały, o której mowa w przypisie 3,
- ^{20]} § 29 pkt 4 dodany przez § 1 pkt 15 uchwały, o której mowa w przypisie 3,
- ^{21]} § 29 pkt 5 dodany przez § 1 pkt 15 uchwały, o której mowa w przypisie 3.